A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Iktatva: 2026 NOV 11.
Iktatószám .....

HASZONBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Szpisják Imréné** , 2351 Alsónémedi, Kápolna utca 71. szám alatti lakos; agrárkamarai tagságának azonosító száma: nincs), mint haszonbérbeadó (a továbbiakban: **Haszonbérbeadó**), valamint **Borbély Balázsné** , 2351 Alsónémedi, Damjanich utca 19. szám alatti lakos; agrárkamarai tagságának azonosító száma: nincs), mint özvegyi jog jogosultja, másrészről

Kerekes Géza , 2351 Alsónémedi, Fő út 101. szám alatti lakos; agrárkamarai tagságának azonosító száma:), mint haszonbérlő (továbbiakban: **Haszonbérlő**), a továbbiakban együtt, mint felek (**Felek**) között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

I. A haszonbérlet tárgya, a Szerződés létrejötte, időtartama

1. Haszonbérbeadó haszonbérbe adja, a Haszonbérlő haszonbérbe veszi a Haszonbérbeadó 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonát képező és a Dabasi Járási Földhivatal ingatlan-nyilvántartásában
   - **ALSÓNÉMEDI 0126/57 hrsz. alatt nyilvántartott, külterületi, szántó művelési ágú, 3-5. min. osztályú, mindösszesen 9699 nm alapterületű és 15,31 AK értékű ingatlant,**
   - **ALSÓNÉMEDI 0126/58 hrsz. alatt nyilvántartott, külterületi, szántó művelési ágú, 3-5. min. osztályú, mindösszesen 9733 nm alapterületű és 15,28 AK értékű ingatlant,**
   - **ALSÓNÉMEDI 0126/59 hrsz. alatt nyilvántartott, külterületi, szántó művelési ágú, 3-5. min. osztályú, mindösszesen 4901 nm alapterületű és 7,69 AK értékű ingatlant, valamint**
   - **ALSÓNÉMEDI 0126/61 hrsz. alatt nyilvántartott, külterületi, szántó művelési ágú, 3-5. min. osztályú, mindösszesen 6680 nm alapterületű és 10,49 AK értékű ingatlant, továbbá**
   - **ALSÓNÉMEDI 0126/60 hrsz. alatt nyilvántartott, külterületi, szántó művelési ágú, 3-5. min. osztályú, mindösszesen 9267 nm alapterületű és 14,50 AK értékű ingatlant azzal, hogy Borbély Balázsné, mint özvegyi jog jogosultja a bérbeadáshoz hozzájárulását adja.**

2. Felek rögzítik, hogy a Szerződés a Földforgalmi törvény 49. § (1) bekezdése szerinti a Haszonbérbeadó által elfogadott, egységes okiratba foglalt haszonbérleti ajánlatnak minősül.

3. Felek rögzítik, hogy a Földforgalmi törvény 46. §-ában foglaltak alapján, az ugyanott meghatározott sorrendben előhaszonbérleti jog illeti meg a fenti jogszabály által meghatározott jogosultakat.

4. Felek tudomásul veszik, hogy a **2013. évi CXXII. törvény 49. §-ának** (1) bek. értelmében a föld haszonbérbe adása esetén a földre vonatkozó, és a haszonbérbeadó által elfogadott haszonbérleti ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: haszonbérleti szerződés) kell foglalni, és azt a haszonbérbeadónak a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha a földtörvény 51. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát, hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem jelenti a haszonbérleti szerződés hatósági jóváhagyását. A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli a haszonbérbeadóval, a haszonbérleti szerződés szerinti haszonbérlővel, valamint a haszonbérleti szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli a haszonbérleti szerződést az e törvényen, valamint más törvényen alapuló előhaszonbérleti jog jogosultjaival. Felek ugyancsak tudomásul veszik, hogy **2013. évi CXXII. törvény 39. §-a értelmében** a föld használatának átengedéséről szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a jogszabályban előírt egyéb érvényességi feltételeket és kellékeket nem pótolja, továbbá nem pótolja más hatóságok előzetes

TANÚK:

Szpisják Imréné	**Borbély Balázsné**	**Kerekes Géza**
haszonbérbe adó	**özvegyi jog jogosultja**	**haszonbérlő**

engedélyét, illetve jóváhagyását, amelyek a jogügylet létrejöttéhez vagy érvényességéhez ugyancsak szükségesek.

5. **A haszonbérlő nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 46. §-a (1) bekezdésének c) pontjában írt előhaszonbérleti jog illeti meg, tehát olyan földműves, aki helyben lakónak minősül** *(azaz olyan természetes személy, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekszik).* **A haszonbérlő nyilatkozik, hogy a földtörvény 46. §-a (4) bekezdésének a) pontjában írt őstermelők családi gazdaságának tagjaként** (nyilvántartásba vevő hatóság megnevezése: NAK Pest Megyei Igazgatósága, jelenlegi nyilvántartás száma: OCSG-00083191) **előhaszonbérletre jogosult.**

6. A haszonbérbeadó a Földforgalmi törvény 53/B. §-a alapján nyilatkozik, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés szerinti haszonbérlő helyett más előhaszonbérletre jogosult javára hozna jóváhagyó döntést, **akkor nem járul hozzá a szerződés létrejöttéhez.** Felek tudomásul veszik, hogy ez esetben nem jön létre, a mezőgazdasági igazgatási szervnek a haszonbérleti szerződés jóváhagyására irányuló, folyamatban levő eljárását meg kell szüntetni.

7. **A szerződő felek a haszonbérleti szerződést 5, azaz öt éves határozott időre kötik.** A használat kezdő időpontja: jelen okirat aláírásának napja. **A határozott idő elteltével a szerződés megszűnik.**

II. A haszonbérlet ellenértéke, költségviselés, az Ingatlan birtokbaadása

8. Az 1. pontban megjelölt ingatlanok haszonbérét a szerződő felek úgy határozzák meg, hogy a haszonbérlő haszonbér fejében köteles az 1. pontban írt ingatlanok haszonbérlete ellenében **évente mindösszesen 400.000 Ft, azaz évi Négyszázezer forint összeget a haszonbérbeadónak megfizetni,** belföldi postautalvány útján. A haszonbért időszakonként utólag kell megfizetni, legkésőbb a tárgyév december 31. napjáig. Szerződő felek rögzítik, hogy az egybefoglalt haszonbér tekintetében a földtörvény 47. § (5) bek-ben írt feltételek teljesülnek, mivel a földek egymással szomszédosak *(ti. több föld egybefoglalt haszonbér ellenében történő haszonbérbe adására akkor kerülhet sor, ha azok egymással szomszédosak).*

9. Az ingatlanok fenntartásához szükséges felújítás és javítás, továbbá a dologgal kapcsolatos közterhek viselése (így különösen a mezőőri járulék) a haszonbérlőt terheli. A rendkívüli felújítás és javítás a haszonbérbe adót terheli. **A haszonbérelt ingatlan után igényelhető költségvetési támogatás a haszonbérlőt illeti meg, aki saját nevében jogosult azt igényelni. Felek tudomásul veszik, hogy a támogatást igénybe venni csak az ingatlanügyi hatóság által nyilvántartott földhasználatra lehet, erre tekintettel megállapodnak abban, hogy jelen szerződés benyújtásával a haszonbérlő kötelessége a földhasználat bejelentése az illetékes földhivatalnál.**

III. A Földforgalmi törvény, valamint a 2013. évi CCXII. törvény (Átmeneti törvény) szerinti nyilatkozatok

10. Haszonbérlő kijelenti, hogy **kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban földtörvény) 5. §-ának 7. pontjában írt földművesnek minősül, e minőségének a nyilvántartásba a Dabasi Járási Földhivatalnál megtörtént.**

11. A Haszonbérlő vállalja, hogy a jelen földhasználati Szerződés fennállása alatt **megfelel a Földforgalmi törvény 40. § (1)-(4) bekezdésében, valamint a Földforgalmi törvény 41. §-ában foglalt feltételeknek,** azaz *a 2013. évi CXXII. törvény 40. § (1) A 38. § (1) bekezdésében meghatározott jogcímeken alapuló földhasználat jogát (e fejezetben a továbbiakban együtt: földhasználati jogosultság) – a (2)–(5) bekezdésben meghatározott esetek, továbbá a rekreációs célú földhasználati szerződés kivételével – földműves és mezőgazdasági termelőszervezet szerezheti meg. (2) Az erdőbirtokossági társulat a tagjai tulajdonában és haszonélvezetében álló erdőnek minősülő föld földhasználati jogosultságát megszerezheti. (3) Haszonbérlet címén a) az agrárágazathoz tartozó szakképzési feladatot ellátó intézmény, b) az agrárágazathoz*

tartozó felsőoktatási intézmény c) a HUN-REN Magyar Kutatási Hálózat az alapító okiratában vagy jogszabályban meghatározott, oktatási vagy tudományos kutatási alapfeladatát szolgáló föld használatát megszerezheti. (4) Haszonbérlet címén a föld használatát a bevett egyház vagy annak belső egyházi jogi személye oktatási, szociális, vagy gazdasági tevékenység végzése céljából megszerezheti. **41.** § Nem szerezhet földhasználati jogosultságot a) olyan jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely nem minősül a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerinti átlátható szervezetnek; b) a nyilvánosan működő részvénytársaság (**Földforgalmi törvény 42. § (1) bekezdése szerinti nyilatkozat**). A **haszonbérlő vállalja továbbá, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének.**

12. A Haszonbérlő nyilatkozik, hogy nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása; kijelenti továbbá, hogy birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az szerződés közlését megelőző 5 éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki. (**Földforgalmi törvény 42. § (3) bekezdése szerinti nyilatkozat**)

13. A Haszonbérlő a Szerződés aláírásával kijelenti, hogy a jelen jogviszony alapján használatába kerülő Ingatlannal, mint termőfölddel együtt az általa haszonbérelt terület nagysága nem haladja meg a Földforgalmi tv. 16. § (2)-(5) és (8) bekezdésében és a 43. § (2)-(3) bekezdésében foglalt megengedett mértéket (birtokmaximumot).**A haszonbérlő kijelenti, hogy a jelen haszonbérleti szerződéssel megszerzett földhasználata nem sérti a földtörvény 16. §-ában írtakat így különösen:** *a földtörvény 16. § (2) bek szerint földműves, valamint mezőgazdasági termelőszervezet – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – a föld birtokát – a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával – legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezheti meg (birtokmaximum). A (2) bekezdésben meghatározott földszerzési és birtokmaximum mértékének megállapításánál a területnagyság mértékébe a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagyságát is be kell számítani.*

14. Haszonbérbeadó és Haszonbérlő kijelenti, hogy nagykorú **magyar állampolgár**, nem áll cselekvőképességet kizáró gondnokság hatálya alatt, illetve szerződéskötési képességét jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, valamint nem zárják ki. (**Átmeneti törvény 48. § (1) bekezdése szerinti nyilatkozat**)

IV. Egyéb rendelkezések

15. A Haszonbérlő köteles az Ingatlant jó gazda módjára használni, a művelési ágának megfelelő termeléssel hasznosítani, ennek során gondoskodni arról, hogy az Ingatlan (föld) termőképessége fennmaradjon. A haszonbérlő köteles a haszonbérlet tárgyát jelentő ingatlant rendeltetésszerűen használni, azt a jó gazda gondosságával, szakszerűen művelni. A Haszonbérlő kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan művelési ágát nem változtatja meg, az Ingatlanon felépítményt nem létesít, az Ingatlan (földterület) használatát másnak nem engedi át (ide nem értve a Földforgalmi törvény 42. § (2) bekezdésében írt eseteket) és az Ingatlant (földterületet) más célra nem hasznosítja. A Haszonbérlő kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanon a növényvédelmi, talajvédelmi, természetvédelmi jogszabályokat és ezen hatóságok előírásait betartja, az ezek megszegéséből származó mindennemű kötelezettségnek - különösen bírság megfizetésének - eleget tesz. A haszonbérlő gondoskodik a talaj szükséges műveléséről, a gyomirtásról. A Haszonbérlő köteles haladéktalanul értesíteni a Haszonbérbeadót, ha az Ingatlanon szemétlerakást tapasztal.

16. Felek rögzítik, hogy a Szerződés kizárólag az Átmeneti törvényben meghatározott rendelkezések szerint szűnik meg, illetve mondható fel. A Haszonbérbeadó részéről azonnali felmondásnak van helye, ha a Haszonbérlő:
    a) az írásban közölt felhívás ellenére nem tesz eleget a hasznosítási kötelezettségének vagy olyan gazdálkodást folytat, amely veszélyezteti az Ingatlan termőképességét,
    b) megváltoztatta vagy az Ingatlant a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározottak szerint más célra hasznosította; a Haszonbérbeadó hozzájárulása nélkül vagy attól eltérően az Ingatlan használatát másnak átengedte, más célra hasznosította, az Ingatlan művelési ágát;
    c) a természetvédelmi jogszabályok vagy a természetvédelmi hatóság jogszabály alapján hozott előírásaitól eltérő, illetőleg a természeti terület állagát vagy állapotát kedvezőtlenül befolyásoló

tevékenységet folytat, továbbá, ha a természeti értékek fennmaradását bármely módon veszélyezteti, vagy

d) a haszonbérleti díjat vagy az Ingatlannal kapcsolatos terheket a lejárat után, írásban közölt felszólítás ellenére, a felszólítás közlésétől számított 15 napon belül sem fizeti meg.

17. A szerződés bármilyen okból történő megszűnésekor a haszonbérbeadó és a haszonbérlő köteles egymással elszámolni. Semmis az olyan megállapodás, amely az elszámolást előre kizárja. A haszonbérleti szerződés megszűnésekor a haszonbérlő *a)* elviheti az általa létesített berendezési és felszerelési tárgyakat, *b)* követelheti a haszonbérbeadó hozzájárulásával létesített, el nem vihető berendezéseknek, az általa telepített ültetvénynek, évelő kultúrának és növényzetnek, valamint a talaj minőségének megőrzését és javítását eredményező talajvédelmi, meliorációs és más beavatkozásoknak, létesítményeknek a szerződés megszűnésekor a mezei leltárban szereplő, illetve egyéb dokumentumok alapján megállapítható tényleges értékét (kivéve, ha a szerződés annak lejárta miatt szűnik meg), és *c)* köteles az általa létesített építményt a saját költségén kártalanítási igény nélkül lebontani, illetve eltávolítani (mely kötelezettség nemteljesítése esetén a bontást, illetve az eltávolítást a haszonbérbeadó a haszonbérlő költségére elvégeztetheti). A mezőgazdasági haszonbérlet megszűntével a földet és a többi haszonbérelt dolgot olyan állapotban kell visszaadni, hogy a termelést megfelelő módon azonnal folytatni lehessen.

18. A haszonbérlő az ingatlan használatát másnak nem engedheti át, azt haszonbérbe további személynek nem adhatja, ide nem értve a 2013. évi CCXII. törvény 65. §-ában írt alhaszonbérleti szerződést.

19. Felek tudomásul veszik, hogy az Szjatv. 1. számú melléklet 9.4.1. alapján adómentes a termőföld-bérbeadásból származó bevétel, ha a termőföld haszonbérbe adása alapjául szolgáló, határozott időre kötött megállapodás (szerződés) alapján a haszonbérlet időtartama az 5 évet (az adómentesség feltételéül szabott időtartam) eléri.

20. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a tulajdonos az ingatlanokat értékesíti, úgy arról az adáavételi szerződés megkötését megelőző 15 napon belül tájékoztatja a Haszonbérlőt, és ez esetben a felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a földhasználatot közös megegyezéssel az adásvételi szerződés megkötése évének december 31. napjával megszüntetik.

21. A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben Ptk., a Földforgalmi tv., az Átmeneti törvény és az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

Jelen szerződést felek elolvasták, értelmezték, és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá. Jelen szerződésből 6 eredeti példány készült, abból 3 eredeti példányt az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervhez a szükséges nyomtatványokkal együtt kell benyújtani

Kelt: Alsónémedi, 2026. NOV 0 6.

Szpisják Imréné
Haszonbérbeadó

Kerekes Géza
Haszonbérlő

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja:

20 26 12 09

A határidő jogvesztő!

Borbély Balázsné
özvegyi jog jogosultja

Előttünk, mint tanúk előtt:

1./ név: BORBÉLY BALÁZS
lakcím: ALSÓNÉMEDI TÉTJUK 12
aláírás:

2./ név: KEREKESNÉ RIBINSZKI MÁRTA
lakcím: 2351 ALSÓNÉMEDI FŐ UT 101
aláírás:

A közzététel napja kormányzati portálon:
2026. 11. 24.

Levétel napja kormányzati portálról:
2026. 12. 10.

Kormányzati portálon elektronikus közzététel megtörtént.

A közzététel kezdő napja:
2026. 11. 25.

Alsónémedi, 20 26. 11. 24.